

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере
его рыночной стоимости

№ ОРС-70/2024/000277
(номер решения)

25.06.2024
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и
наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:21:0100040:15
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 219 000 (Семнадцать миллионов двести девятнадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.06.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Томский колледж гражданского транспорта» ИНН 7020012600
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 68/24 от 27.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	22.05.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Чадаева Инна Валерьевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008	Квалификационный аттестат № 020122-1 от 31.05.2021, сроком действия с 31.05.2021 по 31.05.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Отсутствие в Отчете анализа местоположения всех объектов-аналогов относительно такого важного ценообразующего в коммерческой недвижимости параметра, как близость к остановкам общественного транспорта, а вследствие с этим отсутствие корректировки к стоимости объектов-аналогов на близость к остановкам общественного транспорта приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ** (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также **пп. д п. 22 ФСО №7**: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, 21 расположен в окружении плотной многоквартирной застройки, в пешей доступности расположены все объекты инфраструктуры, местоположение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта), имеет высокую проходимость. Объекты-аналоги № 1 (ул. Фестивальная, 8) и №2 (ул. Молодежная, 3) расположены на непроездных улицах, в окружении индивидуальных жилых домов в непосредственной близости к промзоне, на значительном удалении от остановок общественного транспорта, инфраструктура на данной территории отсутствует. Земельный участок,

используемый в качестве объекта-аналога №3 (ул. Дальне-Ключевская, 64а) расположен на значительном удалении от объектов инфраструктуры и остановок общественного транспорта, имеет неудобный односторонний подъезд, примыкает к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость. Кроме того, примененные Оценщиком корректировки на «местоположение» в размере (+)18% в отношении объектов-аналогов №1 и №2 и (-)1% в отношении объекта-аналога №3 также не отражают действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов.

2. Использование в качестве объекта-аналога №3 в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом земельного участка, несопоставимого по площади с объектом оценки, поскольку его площадь отличается от площади объекта оценки более чем 27 раз, приводит к применению к стоимости указанного аналога значительной корректировки «на общую площадь» -39,12%, а вследствие с этим ведет к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **пп. 2 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **пп. 6 п. 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», **пп. д п. 22 ФСО №7**: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Кроме того, следует отметить, что о несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует также информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 85). На основании вышесказанного можно сделать вывод, что объект-аналог №3 несопоставим по площади с объектом оценки. Более того конфигурация аналога №3 затрудняет строительство на нем объекта коммерческого назначения.

3. Отсутствие в расчетной таблице корректировки на залесенность в отношении объекта-аналога №3 привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. д п. 22 ФСО №7**: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что объект-аналог №3, расположенный по адресу: ул. Дальне-Ключевская, 64а, более чем на 50% площади покрыт растительностью. Наличие на земельном участке зеленых насаждений оказывает отрицательное влияние на его рыночную стоимость, так как требует

дополнительных затрат на их снос. Данное отличие в стоимости между объектом-аналогом №3 и объектом оценки никак не отражено в расчетной таблице на стр. 50-51 Отчета.

4. На стр. 65 Отчета Оценщиком приложен недействующий квалификационный аттестата в области оценочной деятельности. В соответствии с положениями **ч. 3 ст. 4 ФЗ-135: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате»**. Таким образом, в соответствии с нормами Закона об оценочной деятельности после 01 апреля 2018 года оценщик не может осуществлять свою профессиональную деятельность в случае отсутствия у него квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

(фамилия, имя, отчество
(последнее - при наличии) лица,
подписавшего настоящее решение)